

CANNES

PLU

Plan
Local
d'Urbanisme



2. Projet d'Aménagement
et de Développement Durables



« Un urbanisme maîtrisé et de qualité, pour une ville agréable à vivre, belle et attractive. »

Sommaire

CANNES 2027- CONDITIONS ET CONTEXTE.....	4
Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?....	4
Le contexte réglementaire de la révision du Plan Local d'Urbanisme.....	4
Les nouvelles orientations choisies pour Cannes 2027.....	4

CANNES, TERRITOIRE AUTHENTIQUE.....	5
A Un patrimoine naturel exceptionnel, élément de l'attractivité.....	5
B Cannes, la ville durable méditerranéenne.....	6
C Un patrimoine en héritage, qui forge l'identité cannoise.....	7

CANNES, VILLE À TAILLE HUMAINE ET À DIMENSION INTERNATIONALE.....	9
A Une ville dynamique par la diversité de ses quartiers.....	10
B Le rayonnement économique de Cannes.....	11
C Une mobilité facilitée pour mieux se déplacer.....	13
D Une politique d'habitat adaptée aux enjeux démographiques à venir.....	14

CANNES, UN PROJET DURABLE	18
--	-----------



CANNES 2027 CONDITIONS ET CONTEXTE

QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

Pièce maîtresse et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellements Urbain (S.R.U.) de décembre 2000.

D'expression claire et accessible, le P.A.D.D. a pour fonction exclusive de présenter la stratégie générale du projet communal de développement de son territoire pour les années à venir. Il constitue le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent par ailleurs au dossier de P.L.U.. Des orientations ou prescriptions plus opérationnelles et ciblées peuvent compléter cette vision globale.

Les lois Grenelle 1 et 2 et A.L.U.R. ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques... Si le P.A.D.D. n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec celui-ci.

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'élaboration du P.L.U. s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire:

- > **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U., décembre 2000) ;**
- > **Loi Urbanisme et Habitat (U.H, juillet 2003) ;**
- > **Lois Grenelle I et II (août 2009 et juillet 2010) ;**
- > **Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R., mars 2014).**

Son contenu est défini par les articles qui suivent :

L'article L 101-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L 151-5 prévoit que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit:

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles».

LES NOUVELLES ORIENTATIONS CHOISIES POUR CANNES 2027

Issu du projet municipal et des enjeux révélés par le diagnostic du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cannois se compose de deux axes complémentaires, qui fondent le socle commun des politiques publiques communales pour les 10 prochaines années :

1. **la protection et la valorisation d'un cadre de vie d'exception et d'un territoire « authentique », pour valoriser l'identité de Cannes et développer l'attractivité urbaine de la cité ;**
2. **l'affirmation du rang économique et social de la ville, ville à taille humaine et à dimension internationale.**

Objectif majeur voulu par la municipalité, cette valorisation de l'environnement paysager et de l'identité cannoise implique :

- la mise en œuvre d'outils règlementaires de protection accrue ;
- une diminution de la pression urbanistique sur les quartiers ;
- l'évolution et l'innovation urbaine, architecturale et paysagère ;
- la réalisation d'équipements et d'espaces publics « repères » ponctuant le territoire communal.

L'engagement de la municipalité va également dans le sens d'une affirmation du rôle de moteur économique et culturel de Cannes parmi les villes créatives mondiales.

Ce P.A.D.D. porte ainsi l'ambition d'une ville plus facile à vivre et plus solidaire, dotée d'une attractivité économique de premier ordre, offrant des conditions de déplacement meilleures et durables, promouvant la diversité des fonctions urbaines (habitat, emploi, loisirs) pour ses quartiers et ses habitants.

CANNES, TERRITOIRE AUTHENTIQUE

A I UN PATRIMOINE NATUREL EXCEPTIONNEL, ELEMENT DE L'ATTRACTIVITE

Orientation 1

Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et environnementaux emblématiques de Cannes

> **Protéger le caractère remarquable des lieux emblématiques de la ville** et les sanctuariser : hauteurs de la Croix-des-Gardes, hauteurs de la Californie, Suquet, îles de Lérins et parties naturelles de la basse vallée de la Siagne.

> **Préserver les grands réservoirs de biodiversité terrestres et marins** conçus comme des espaces propices à la conservation de la diversité des espèces: Basse vallée de la Siagne, Croix-des-Gardes, Îles de Lérins...

> **Protéger le foncier agricole cannois** de la vallée de la Siagne et de l'île Saint-Honorat, en instaurant des outils de conservation adaptés aux pratiques agricoles et en facilitant les circuits courts.

> **Mettre en œuvre une trame verte et bleue** comme nouvelle armature du territoire en donnant la priorité aux espaces de loisirs et de nature et en reliant le littoral des plages, la Siagne et ses affluents, la Californie et le canal de la Siagne, la Croix-des-Gardes et son parc.

> **Préserver ou reconstituer les corridors écologiques entre ces réservoirs** afin de consolider la trame verte et bleue communale.

Orientation 2

Utiliser la loi Littoral comme outil de protection et de valorisation au service de la vision municipale

> **Graduer la densité de l'urbanisation**, sur les collines et dans les « espaces urbanisés sensibles » : coteaux de la Californie et de la Croix-des-Gardes notamment, mais aussi quartiers Pointe-Croisette, Saint-Louis, Petit Juas, Vallergues, quartier Oxford, et du Devens à la Bocca.

> **Conserver le caractère naturel des espaces remarquables** du territoire cannois, et préserver les paysages boisés significatifs en étendant les périmètres de protection.

> **Mieux maîtriser l'imperméabilisation des sols** en adaptant les capacités d'accueil de l'urbanisation.



B I CANNES, LA VILLE DURABLE MÉDITERRANÉENNE

Orientation 3

Mettre en sécurité les personnes et les biens face aux risques et incidences du changement climatique

- > **(re)Placer les risques de ruissellement et d'inondation au cœur des politiques de prévention et d'aménagement** : réduction des processus d'imperméabilisation des sols, rétention et ralentissement des eaux, mise en sécurité des points noirs connus.
- > **Protéger la bande côtière des conséquences des épisodes** de submersions marines et les plages des mécanismes d'érosion.

- > **(ré)Apprendre à construire en zone d'aléas modérés** en développant des solutions techniques urbaines, architecturales et paysagères communes aux territoires méditerranéens.
- > **Poursuivre les aménagements de sécurisation** face aux risques d'incendies et de feux de forêts.
- > **Prendre en compte les risques de mouvements de terrains et sismiques** dans les nouvelles constructions.

Orientation 4

Veiller à la performance environnementale dans les projets de construction et d'aménagement

- > **Agir contre les pollutions en développant des modes de déplacements doux** autour d'un réseau d'axes prioritaires comme par exemple la piste cyclable européenne « V8 ».
- > **Lutter contre le bruit en ville** avec la promotion des modes de déplacement silencieux : véhicules électriques, modes actifs (marche, vélo...).
- > **Favoriser une transition énergétique** en déclinant des projets exemplaires : réseaux mutualisés d'énergie, réseaux électriques intelligents, domotique pour le confort climatique des bâtiments, énergies vertes, etc.

- > **Promouvoir un bâtiment durable de type méditerranéen** grâce aux techniques bioclimatiques telles que l'orientation des façades, la ventilation naturelle des logements, et à l'accompagnement végétal de l'architecture dans les projets urbains, promus dans le cadre des labels de type ENVIROBAT-BDM.



C I UN PATRIMOINE EN HÉRITAGE, QUI FORGE L'IDENTITÉ CANNOISE

Orientation 5

Sauvegarder et valoriser les composantes urbaines et architecturales

- > **Compléter les inventaires des entités patrimoniales remarquables** afin d'assurer leur protection, s'opposer à leur banalisation et empêcher leur appauvrissement par une transformation inadaptée.
- > **Poursuivre le recensement des grands parcs et jardins de la ville** ainsi que celui du patrimoine végétal diffus.
- > **Valoriser le caractère provençal de Cannes** : sanctuarisation du Suquet, mise en valeur des places publiques, toits en tuiles canal à privilégier...
- > **Poursuivre la mise en valeur d'un bord de mer prestigieux** en proposant une continuité de promenade confortable et de grande qualité paysagère, aménagée suivant les caractéristiques des lieux traversés, depuis la Pointe-Croisette jusqu'à la Bocca, en passant par les Allées de la Liberté.
- > **Faciliter les accès aux plages**, notamment à la Bocca, en solutionnant les coupures et les obstacles actuels entre le quartier et son littoral.
- > **Développer des espaces publics et des espaces verts de qualité, lieux de partage et de convivialité**, adaptés aux besoins de tous et à l'image de Cannes « capitale des sports élégants et des loisirs » : activités sportives, détente, tourisme.

Orientation 6

Requalifier les paysages contemporains












- > **Poursuivre l'embellissement et la dynamisation de Bocca Centre** avec des actions en faveur de l'esprit de village propre à La Bocca, avec ses commerces, ses services et ses équipements publics.
- > **Favoriser le renouvellement urbain du quartier Prado-République** le long du boulevard de la République jusqu'en limite communale, en lien avec la valorisation urbaine entreprise sur le quartier centre-gare.
- > **Poursuivre la recomposition urbaine de Bocca Nord** autour des quartiers de Ranguin et de Ranchito, et de l'entrée de ville de l'Abadie.





CANNES, TERRITOIRE AUTHENTIQUE

Légende

Suquet	Lieux emblématiques
	Préserver les grands réservoirs de biodiversité
	Protéger et valoriser le foncier agricole
	Préserver ou reconstituer les corridors écologiques. Mettre en oeuvre une trame verte et bleue
	Graduer la densité d'urbanisation pour protéger et mettre en valeur les quartiers de villégiature
	Engager de nouvelles actions de reconquête des grandes entrées de ville
	Poursuivre l'opération Bocca Centre
	Favoriser le renouvellement urbain
	Poursuivre la mise en valeur du bord de mer
	Faciliter l'accès aux plages
	Valoriser et embellir les grands axes, espaces publics...
	Vallons et cours d'eau

CANNES, VILLE À TAILLE HUMAINE ET À DIMENSION INTERNATIONALE

A I UNE VILLE DYNAMIQUE PAR LA DIVERSITÉ DE SES QUARTIERS

Orientation 7

Développer un urbanisme de proximité, adapté à la vie de quartier

- > **Valoriser l'identité et la vie sociale propres à chaque quartier** par un urbanisme et une architecture adaptés, au service de l'art de vivre à Cannes.
- > **Favoriser le maintien ou la création de centralités de proximité** offrant à la fois des commerces de proximité, des services publics, du stationnement et des espaces publics de qualité.
- > **Renforcer l'accès aux équipements** de sports et de loisirs au moyen des réseaux de mobilité durable.
- > **Encourager les dispositifs concourant à l'expression de toutes les solidarités**, notamment générationnelles.

Orientation 8

Affirmer toutes les centralités existantes

- > **Mettre en œuvre un plan de rénovation du quartier Prado-République** avec l'élargissement et l'embellissement du boulevard dans sa partie haute, la réhabilitation du secteur Châteaudun, une offre nouvelle d'habitat, une réorganisation des flux de circulation et la prise en compte du ruissellement urbain.
- > **Poursuivre la valorisation urbaine du quartier centre-gare et le développement des liens entre les quartiers de Prado-République et de la Croisette.**
- > **Développer l'ensemble des fonctions urbaines** et recomposer les activités économiques dans l'ensemble urbain « Cannes Grand Ouest », accompagnant l'offre commerciale de proximité de Bocca Centre et l'émergence d'une nouvelle centralité autour de la future gare.



B I LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DE CANNES

Orientation 9

Mener des actions en faveur de Cannes créative et numérique, moteur des talents du territoire

- > **Développer plus encore l'offre événementielle** : sportive, culturelle, de congrès, de salons, grâce notamment au pôle moteur que constitue le Palais des Festivals et des Congrès, pour une reconnaissance internationale accrue de l'attractivité de la ville.
- > **Structurer les activités de recherche et d'innovation** (pôle universitaire, pépinière, hôtel d'entreprises) autour des savoirs numériques associés à l'image, aux médias et aux divertissements en mobilisant le foncier au service de l'économie créative dans le domaine de l'audiovisuel, filière d'excellence.
- > **Mettre les technologies numériques au service de l'innovation urbaine** pour construire la smart city du XXIème siècle.
- > **Irriguer l'ensemble de la ville par le Très Haut Débit Numérique filaire et hertzien** permettant l'hyperconnectivité à chaque point du territoire, et un accès égal de chaque citoyen aux données de la culture et du savoir.

Orientation 10

Développer tous les savoir-faire industriels et artisanaux

- > **Soutenir les pôles de recherche et de compétitivité industriels cannois** (SafeCluster, Thalès Alena Space etc.), afin de développer un bassin industriel de hautes compétences propre à Cannes ;
- > **Conserver et développer un réseau d'entreprises artisanales locales**, soutiens indispensables aux développements touristique, résidentiel et industriel.
- > **Développer un pôle d'excellence du nautisme à l'échelle du bassin cannois** au sein d'un projet économique intercommunal de rang régional, permettant de conserver et de dynamiser des entreprises emblématiques de ce secteur riche en compétences et en emplois pour la ville.
- > **Renouveler les zones d'activités économiques** pour en améliorer la qualité et le fonctionnement et favoriser leur attractivité (notamment La Roubine, le site Ansaldobreda et Les Tourrades) :
 - pour régénérer une offre en foncier et en immobilier d'entreprises modulable et flexible ;
 - pour répondre notamment aux besoins d'agilité / de flexibilité des entreprises innovantes, de hautes technologies ou de niches.



Orientation 11

Renforcer l'attractivité touristique à forte valeur ajoutée

- > **Renforcer les motifs d'intérêt touristique pour la ville**, notamment en direction du patrimoine et du site : la baie, les îles et leur classement au Patrimoine Mondial de l'U.N.E.S.C.O., les collines arborées.
- > **Valoriser davantage les sites touristiques existants** : aménagements qualitatifs des plages et de leurs abords (« Boccacabana », La Croisette, le boulevard Gazagnaire), le Suquet des Artistes, le parc de la Croix-des-Gardes, l'activité agro-touristique sur l'île Saint-Honorat avec la production viticole notamment.
- > **Aménager le site de l'Observatoire** afin de diversifier l'offre touristique de « contemplation » du paysage.
- > **Assurer**, par des dispositions réglementaires adaptées, **la pérennité de l'offre d'hébergement hôtelier cannoise**, et accompagner son développement pour garantir à l'ensemble de la filière tourisme un taux de fréquentation élevé, dans le respect de la qualité de vie des quartiers.
- > **Ancrer la fonction de pôle croisière** et inscrire cette nouvelle porte sur le monde dans le réseau de transports en commun du bassin cannois et des Alpes-Maritimes, pour faciliter les déplacements des croisiéristes.

Orientation 12

Soutenir la force de l'offre commerciale de proximité, condition nécessaire de l'attractivité

- > **Pérenniser et renforcer l'offre commerciale du centre-ville**, par la conservation de linéaires animés et diversifiés autour du luxe, de l'alimentation et de l'équipement de la personne et de la maison (rue d'Antibes, la Croisette, le Carré d'Or, rue Meynadier, etc.).
- > **Conserver la diversité commerciale au sein de chaque centralité de quartier**, socle de la vie de proximité et composante essentielle de la ville des courtes distances (dont Bocca Centre, Pointe-Croisette, Prado-République, Saint-Louis, avenue de Grasse).
- > **Équilibrer la répartition des moyennes surfaces entre le centre urbain et la périphérie** afin de prévenir toute concurrence déstabilisatrice du tissu commercial, de l'attractivité et du dynamisme du centre-ville.
- > **Réaménager la zone commerciale des Tourrades dans le sens d'une plus grande mixité fonctionnelle.**



C I UNE MOBILITÉ FACILITÉE POUR MIEUX SE DÉPLACER

Orientation 13

Faire de l'accessibilité et de la mobilité un enjeu de compétitivité économique du territoire

- > **Réorganiser l'ensemble de la chaîne des mobilités du Grand Cannes** autour du Palm Bus et de la future gare ferroviaire structurante de Cannes-Marchandises, nouvelle porte d'entrée de la Côte d'Azur.
- > **Organiser une intermodalité forte**, combinant mobilités collectives publiques et dispositifs de mobilité individuelle, autour des nombreux points d'échanges du réseau ferroviaire (les 2 gares Cannes Centre et Cannes la Bocca, les 3 arrêts Frayère, Bosquet et Ranguin) et des transports en commun.
- > **Finaliser et compléter les grands axes de Transports en Commun en Site Propre (Palm Bus).**
- > **Apporter des solutions nouvelles aux déplacements Est-Ouest et Nord-Sud** à travers la Ville en complétant le réseau routier et/ou en proposant des itinéraires alternatifs (aménagement d'une nouvelle bretelle

d'accès à l'A8 aux Tourrades notamment.

- > **Reconnaître les grands axes de transports en commun** comme axes prioritaires pour le renouvellement urbain, pour faciliter l'accès aux sites à haute fréquentation, pour l'implantation du commerce et des grands équipements publics
- > **Créer des parkings-relais et faciliter la mutualisation du stationnement.**
- > **Organiser la logistique urbaine** pour améliorer le fonctionnement des activités économiques tout en limitant les nuisances liées au transport et à la livraison des marchandises.
- > **Expérimenter les déplacements par la voie maritime pour le public.**

Orientation 14

Favoriser les mobilités douces et aménager en conséquence les cheminements au sein des quartiers

- > **Recomposer le profil de certains axes routiers structurants** afin d'intégrer de nouveaux itinéraires modes doux et faciliter les liaisons entre les centralités de quartiers et le centre-ville (élargissement des trottoirs, espaces partagés, piétonisations partielles ou totales, etc.). Le réaménagement de la couverture de la voie ferrée entre le rond-point des Gabres à l'est et le carrefour Vallombrosa à l'ouest en constitue le meilleur exemple.
- > **Utiliser la nouvelle trame verte et bleue au profit d'itinéraires modes doux** permettant, au sein de chaque quartier, d'offrir de nouveaux espaces de qualité (mails, venelles, sentes, etc.).
- > **Transformer le littoral cannois en itinéraire modes doux** privilégié entre Pointe-Croisette et la Bocca.

- > **Soutenir une politique volontariste de stationnement public de proximité** dans chaque quartier et au sein de chaque opération d'aménagement, avec un effort particulier mené sur le stationnement et la mise en sécurité des éco-mobilités.



D I UNE POLITIQUE D'HABITAT ADAPTÉE AUX ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES A VENIR



Orientation 15

Agir pour les actifs
et les familles

- > **Maintenir le renouvellement démographique cannois (0,12 % de croissance démographique annuelle) en produisant une offre de logements de qualité et diversifiée**, volontariste en matière de performance environnementale et inscrite dans l'innovation architecturale.
- > **Favoriser une répartition équilibrée de la production de logements** au regard des capacités d'urbanisation des quartiers.
- > **Instituer des secteurs de mixité sociale afin d'encadrer le développement des résidences secondaires, notamment en centre-ville**, pour réduire leur part dans la production de logements neufs et loger les actifs cannois.
- > **Développer des formes urbaines conditionnées par les principes du bio-climatisme méditerranéen**, généreux en espaces publics, en espaces verts arborés et en lieux de sociabilité.
- > **Raccorder les nouveaux lieux d'habitation de Cannes aux réseaux des transports publics et des modes doux** pour assurer l'indépendance de mobilité à toutes les familles cannoises.

Orientation 16

Accompagner le
vieillessement

- > **Positionner l'offre de logement aux seniors au cœur de la cité**, à proximité des services publics et marchands, de la culture, de la santé et des lieux de convivialité intergénérationnels, comme cela est prévu par exemple dans le quartier Saint Louis.
- > **Adapter la réglementation d'urbanisme pour les évolutions du bâti existant permettant d'améliorer l'autonomie des personnes** et de faciliter leur vie quotidienne (maintien à domicile, accessibilité des étages, des commerces et des services).

Orientation 17

Produire une offre d'habitat accessible de qualité

- > **Assurer le parcours résidentiel en conservant un parc d'habitat public et aidé en adéquation avec les besoins du territoire**, grâce aux outils de prescription réglementaire en matière de mixité sociale (Emplacements Réservés pour la Mixité Sociale, Périmètres de Mixité Sociale).
- > **Développer l'accession sociale à la propriété** afin de faciliter le parcours résidentiel et permettre aux actifs cannois de devenir propriétaires (location, accession et accession à prix maîtrisée).
- > **Conditionner la mixité sociale à la présence d'une offre** de transports publics ou de modes doux, la proximité de l'emploi et des équipements publics de la ville.
- > **Promouvoir le développement de logements sociaux dans le diffus** grâce au droit de préemption urbain renforcé.
- > **Équilibrer la répartition des nouveaux logements sur le territoire.**
- > **Poursuivre la résidentialisation des ensembles d'habitat social anciens**, « La Frayère II » notamment, en y agissant à la fois pour la présence de l'emploi et des services, la qualité des espaces communs, et le renforcement des équipements publics et communs (écoles et petite enfance, culture, loisirs et sports, vie associative, transport).
- > **Favoriser les nouvelles formes d'habitat** : habitat coopératif, cohabitation volontaire, coexistence générationnelle, etc.

Orientation 18















Faire émerger de nouveaux projets urbains innovants

- > **Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain d'importance** remodelant des portions sous-occupées, sous utilisées ou sous valorisées de la ville sous le signe de l'excellence et du «Made in Cannes» afin de produire de nouveaux lieux de vie à la fois :
 - durables : efficaces, exemplaires dans les réponses apportées aux enjeux du changement climatique comme la sécurisation face aux inondations, le faible impact carbone, la sobriété énergétique...
 - désirables : doux et sûrs, voulus et conçus pour et par ses habitants, représentatifs de la notoriété de la qualité de vie de Cannes à partir d'une intégration paysagère de haute qualité et d'accès aux grands espaces publics ;
 - partagés : accessibles et mixtes, où il est facile de se déplacer, solidaires dans l'offre d'habitat proposée à ses résidents.
 - > **Engager, par une maîtrise foncière volontariste, une recomposition ou une mutation des secteurs à enjeux suivants** :
 - les grandes friches industrielles de Cannes Grand Ouest et les sites commerciaux sous optimisés de la Roubine et des Tourrades ;
 - les délaissés d'infrastructures ferroviaires autour de la future gare de la Ligne Nouvelle à la Bocca ;
 - le secteur « Portes de la Siagne » et ses entrées de ville : quartiers de l'Abadie, de Ranchito et de Ranguin situés au nord-ouest de Cannes et desservis par la voie ferrée Cannes-Grasse ;
 - les espaces à réhabiliter du quartier Prado-Républicain.
- Dans ces secteurs, un urbanisme vertical sera autorisé, en identifiant avec précision les sites appropriés et en l'accompagnant de l'ensemble des équipements publics et infrastructures adaptés.



CANNES, VILLE À TAILLE HUMAINE ET À DIMENSION INTERNATIONALE - CARTE DE SYNTHÈSE

Légende

-  Protéger et valoriser le foncier agricole
-  Favoriser le renouvellement urbain
-  Poursuivre la valorisation urbaine du quartier centre/gare et le développement des liens entre les quartiers Prado République et Croisette
-  Valoriser les sites touristiques
-  Renforcer l'intérêt touristique de la baie et des îles.
-  Secteur de projet
-  Pérenniser et renforcer l'offre commerciale du centre ville et de Bocca centre notamment
-  Renouveler les zones d'activités économiques
-  Apporter des solutions nouvelles aux déplacements Est-Ouest et Nord-Sud (déplacements alternatifs, voies maritimes)
-  Organiser une intermodalité forte autour des gares notamment et arrêts ferroviaires
-  Reconnaître les grands corridors de mobilités autours des transports en commun
-  Transformer le littoral cannois en itinéraire mode doux privilégié entre Pointe-Croisette et la Bocca
-  Conforter les pôles d'attractivité
-  Autoroute A8 avec ses sorties existantes et projetées (au niveau des Tourrades notamment)

CANNES, UN PROJET DURABLE

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de réalisation de « la ville sur la ville » sont conditionnés par la réussite du renouvellement urbain cannois, de la reconquête des espaces sous occupés ou mal utilisés et par le souci de préserver les espaces paysagers agro-écologiques.

Le diagnostic territorial a révélé un ralentissement de la consommation foncière (39,5 hectares entre 2006 et 2015, faible par rapport aux capacités foncières résiduelles supérieures à 60 hectares). Cela illustre la politique d'économie de l'espace qui prime aujourd'hui à Cannes, en particulier concernant les terres agricoles de la Siagne, désormais sanctuarisées par le Plan Local d'Urbanisme.

Forte des orientations déclinées précédemment, Cannes entend donc ménager, protéger voire sanctuariser ses quartiers résidentiels et patrimoniaux d'une pression immobilière excessive. L'enjeu est d'éviter la remise en cause du cadre de vie, socle d'une image et d'une identité de ville de villégiature et d'événements d'importance internationale, Cannes, ville à taille humaine et à dimension internationale.

LES CONCLUSIONS DE L'ÉTUDE DE MUTABILITÉ FONCIÈRE ET DE DENSIFICATION DU P.L.U.

Un inventaire des sites de renouvellement urbain et des dents creuses (terrains non construits) des différents tissus urbains a mis en évidence la faiblesse des capacités d'accueil résiduel de la Ville et la nécessité de penser l'équilibre du développement en lien avec cette rareté.

C'est dans ce contexte que la Mairie a choisi de ne retenir qu'un processus de renouvellement urbain compatible avec les valeurs de protection et de défense du patrimoine. Le P.L.U. exclut de ce fait les processus de densification des espaces collinaires (Croix-des-Gardes et Californie) et des espaces les plus proches du rivage

(Pointe-Croisette, le Suquet et le cœur villageois de la Bocca jusqu'au quartier du Devens).

Il propose en revanche un nouveau périmètre d'importance régionale prenant assise sur les emprises déjà urbanisées des vastes secteurs d'activités des Tourradas et de la Roubine (secteur à enjeu identifié dans la D.T.A.), le projet « Cannes Grand Ouest » possiblement desservi à l'horizon 2027 par la nouvelle gare de la Bocca.

A cet effet, des outils opérationnels seront mis en œuvre afin de faciliter la maîtrise foncière et le remembrement urbain (Zone d'Aménagement Différé, usage du Droit de Préemption Urbain, Déclaration d'Utilité Publique, portage foncier par l'E.P.F. P.A.C.A. ou autre opérateur).

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le territoire de Cannes s'inscrit dans un cadre paysager et environnemental exceptionnel. C'est aussi un espace contraint et limité :

- par la multitude de risques et aléas naturels qui le ceinture (P.P.R. Incendies, Mouvements de Terrains, P.P.R. et Aléas Inondations, Ruissellement, Retraits et Gonflement des Argiles...);
- par un site géographique en amphithéâtre sur la mer.

La densification sans contrôle des quartiers n'est pas un scénario acceptable pour la municipalité. Au contraire, la modération de la consommation de l'espace par une démarche de limitation de l'imperméabilisation des sols est voulue et inscrite au cœur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Par ailleurs, l'urbanisation au-delà des limites actuelles des secteurs agglomérés ne correspond plus à l'aménagement du territoire recherché.

En dehors des sites classés du Suquet et des Iles de Lérins sont ainsi protégés de manière renforcée les ensembles géographiques suivants :

- les terres agricoles de la plaine de la Siagne ;
- les espaces naturels boisés collinaires de la Croix-des-Gardes et de la Californie ainsi que leurs coteaux, avec une gradation des protections des sommets aux pieds des collines.



A | UN ENGAGEMENT DANS LE RÉINVESTISSEMENT URBAIN POSITIONNÉ :

- › sur l'axe Prado République à restructurer partiellement,
- › autour du boulevard Francis Tonner, à l'ouest du cœur villageois de la Bocca,
- › le long de la RD 6007 (avenue Antoine de St Exupéry) avec une ouverture sur la Roubine et autour de la plateforme aéroportuaire (Bastide Rouge, Tourrades, Z.I. du Béal),
- › sur les espaces économiques sous-qualifiés de la Roubine,

B | UNE DENSIFICATION URBAINE DOUCE RESPECTANT LE PAYSAGE

Le P.A.D.D. identifie quelques quartiers résidentiels comme des secteurs qualifiés de densification urbaine douce traduite par des normes adaptées d'emprise au sol et d'évolutions des prospects et des hauteurs.

La densification urbaine douce permettra une offre d'habitat compatible avec l'habitat individuel, sans déstructurer l'équilibre des quartiers résidentiels constitués. Il s'agit le plus souvent d'une incitation à l'extension mesurée des volumes construits, et non pas à la division foncière pour de nouvelles constructions.

C | UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE REDYNAMISÉ

Pour répondre aux besoins de l'industrie locale et des économies tertiaires, de service, et productives, le P.L.U. affiche une stratégie foncière renouvelée permettant

- › de protéger les fonctions économiques et commerciales présentes en ville, vis-à-vis de la pression résidentielle notamment ;
- › d'optimiser les secteurs d'activités à l'ouest de Cannes ;
- › de valoriser les abords de la future gare de la Bocca par des fonctions économiques nouvelles et attractives.

Le P.A.D.D. identifie quelques quartiers résidentiels comme des secteurs qualifiés de densification urbaine douce traduite par des normes adaptées d'emprise au sol et d'évolutions des prospects et des hauteurs.

Superficie envisagée 2017-2027 d'ouvertures nouvelles à l'urbanisation	1,1 ha
Superficie envisagée 2017-2027 de la mobilisation foncière en Renouvellement Urbain (mixité fonctionnelle)	90 ha
Superficie de la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine	17 ha
Superficie de la consommation foncière en extension urbaine	5 ha
Superficie de la consommation foncière sur les parties sommitales des collines	0 ha

